

סלולר 011-4444444

ועדה מקומית עפולה
 3/5681/מק/מס' הפקדת תכנית מס'
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בשיעור מס' 2004000 ביום 16/7/03
 מנחם יבור אינג' מ. כהן
 יו"ר הועדה מהנדס הועדה

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: עפולה

ועדה מקומית עפולה
 3/5681/מק/מס' אישור תכנית מס'
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיעור מס' 2004000 ביום 11/2/04
 נאש' לוי אינג' מ. כהן
 יו"ר הועדה מהנדס הועדה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית: תוכנית מפורטת מס' עפ/מק/3/5681

מטרה עיקרית ומקום: לאפשר בניית יחיד בנות 3 חדרים.
רח' העליה - עפולה.

1.2 שם התוכנית: פרויקט העליה.

נ.צ. מרכזי	מזרח: 224000	צפון: 177500
ספר גוש**	חלקה	חלקי חלקות
16663	33	
16663		205

ועדה על אישור תכנית מס'.
 3/5681/מ/מס' 5290
 20/4/04

1.2 שטח התוכנית:

1.3 733 מ"ר.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: שבח את שבח בע"מ - רח' הבנים 14 - עפולה.

טל: 04 - 6590044 04 - 6407649 פ: 04

יזם התוכנית: שבח את שבח בע"מ - רח' הבנים 14 - עפולה.

טל: 04 - 6590044 04 - 6407649 פ: 04

מגיש התוכנית: רותם שבח בע"מ - שד' ארלוזורוב 16 - עפולה

טל: 04 - 6594970 04 - 6595164 פ: 04

עורך התוכנית: אדר' קטי פורטנוי "חב' רותם - שבח בע"מ.

ארלוזורוב 16 - טל: 04 - 6594970 04 פקס: 04 - 6595164

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית זו הנה שינוי לתוכנית המתאר מס. ג' / 302 המאושרת.

הוראות תוכנית זו יהיו עדיפות על הוראות כל תוכנית מהנ"ל בכל מקום בו יש סתירה ביניהן.

1.6 טבלת שימושי קרקע:

מצב קיים			מצב מוצע		
יעוד הקרקע	שטח (מ"ר)	%	יעוד הקרקע	שטח (מ"ר)	%
מגורים ג'	616	84.04	מגורים ג'	616	84.04
דרך	117	15.96	דרך	117	15.96
סה"כ	733	100.00	סה"כ	733	100.00

1.7 מסמכי התוכנית:

א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:250 – על רקע מפה מצבית.

1.8 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
26.1.03	הכנה
	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

1.9 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה

1.9 סימני תשריט:

- גבול תוכנית - קו כחול עבה ורצוף
- דרך קיימת/מאושרת - שטח צבוע חום.
- גבול חלקה - קו ירוק רצוף
- מרווח בניה קדמי - ברבעים הצדיים בעיגול סימון הדרך
- מספר דרך - ברבע העליון בעיגול סימן הדרך.
- רוחב הדרך - ברבע התחתון בעיגול סימן הדרך.
- גבול ומספר חלקה רשומה - קו דק רצוף וספרה בתוך עיגול.
- שטח מגורים ג' - שטח צבוע צהוב
- קו בנין - קו מקווקו בצבע אדום.

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

1. לאפשר בניית יחידות בנות 3 חדרים, מרווחות ברמת גימור גבוהה לאוכלוסיה מבוססת ומבוגרת המעוניינת בקרבה למרכז העיר וברחוב שקט יחסית, תוך ניצול מלוא פוטנציאל הבניה בחלקה.
2. קביעת זכויות והגבלות הבניה ואופי הבינוי בתחום התוכנית. שינוי בקווי בניה, התרת בניה בגובה 6 קומות, מעל קומת עמודים שינוי במס. יח"ד.
3. קומת הביניים תכלול מחסנים, ודירה.
4. תוספת אחוזי בניה לפי הסדר הבא:
5% עבור מעלית
6% כללי
 $2.5\% \times 2$ עבור כל קומה
סה"כ תוספת 16%

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- 2.2.1 הגדלת מס. יח' דיור מ-6 ל-11 יח"ד לפי סעיף 62 א(א) 8.
- 2.2.2 תוספת שטחי בניה הניתנים כהקלה לפי סעיף 62 א(א) 9.
- תוספת 2 קומות לפי סעיף 62 א(א) 9.
- שינוי בקווי הבנין לפי סעיף 62 א(א) 4.
- שינוי בגובה הבנין לפי סעיף 62 א(א) 9.

פרק 3 - הוראות התוכנית

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

מגורים - ישמש למטרת מגורים בלבד. המבנה יכלול 10 יח"ד בנות 3 חדרים בלבד כל אחת. יחידת הדיור בקומת הביניים (מפלס 3.00 +) תהיה בת 5 חדרים. במפלס זה יהיו בנוסף מחסנים לרווחת הדיירים. הועדה המקומית תהיה רשאית להוציא היתרי בניה בהתאם להוראות הבניה ולטבלת הזכויות שבסעיף 2.3.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה.
(חישוב שטחים ואחוזי בניה התוכניות והיתרים תשנ"ב 1992)

מס. יח' דיוור סה"כ לדונם	צפיפות מס. יח' דיוור למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי								קוי בניה			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
		במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע	שטחי שירות	שטח עיקרי	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי				
12	12	23.5 מ'	6+ ע + מרתף	188%	35%	68% ע.כ.	120%		120%	5.00 מ'	6.4 מ'	4.8 מ'	616 מ"ר	מגורים ג'		
				100%	100%	100%		100%								
				ת.כ.	ת.כ.	ת.כ.										

** גובה המבנה נמדד מגובה פני המדרכה

* קווי בנין 0 יותרו לחניה תת קרקעית

** תותר הבלטות גוזטרות ב-2.0 מ' מעבר לקו בנין קדמי.

ע.כ. - על כניסה

ת.כ. - תחת כניסה

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

1. תנאי לקבלת היתר בניה הינו תיאום ארכיטקטוני עם מהנדס העיר המבנה + חיפוי בציפוי קשיח בתיאום עם מהנדס העיר.

ב. - תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.
מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. - הוראות כלליות

1. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

2. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

3. מבנים להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

4. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

5. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

7. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

8. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

9. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע:

עם קבלת תוקף לתוכנית יוחל בעבודות פיתוח סביבתיות והכשרת השטח.

4.2 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

שבח את שבח בע"מ רח' הבנים 14 - עפולה

טל: 04 - 6590044 פקס: 04 - 6407649

יזם התוכנית:

שבח את שבח בע"מ - רח' הבנים 14 - עפולה

טל: 04 - 6590044 פקס: 04 - 6407649

מגיש התוכנית:

רותם שבח בע"מ - שד' ארלוזורוב 16 - עפולה

טל: 04 - 6594970 פקס: 04 - 6595164

עורך התוכנית:

אדר' קטי פורטנוי "חב' רותם שבח " בע"מ.

ארלוזורוב 16 עפולה

שבח את שבח בע"מ
ניהול רשות פרויקטים
3-332702-51

רותם - שבח
חברה למדידות תכנון
והנדסה
טל: 06-594970
פקס: 06-595164
שד' ארלוזורוב 16 עפולה